

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС КАК ОБЪЕКТ
ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права:
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 г.

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

| | | |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Исполнитель: | | |
| студентка группы ЗПВД-514 | _____ | О.В. Глинских |
| | (подпись) | |
| Руководитель: | | |
| к.ю.н., доцент | _____ | Т.М. Звездина |
| | (подпись) | |
| Нормоконтролер: | | |
| ст. преподаватель | _____ | К.А. Игишев |
| | (подпись) | |

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ | 3 |
| 1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА..... | 7 |
| 1.1. Понятие и основные признаки единого недвижимого комплекса..... | 7 |
| 1.2. Правовой режим единого недвижимого комплекса | 12 |
| 2. СООТНОШЕНИЕ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА С ИНЫМИ ВИДАМИ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 15 |
| 2.1. Единый недвижимый комплекс и предприятие..... | 15 |
| 2.2. Единый недвижимый комплекс и линейный объект..... | 20 |
| 3. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА... | 25 |
| АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ДР | 35 |
| МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ДР..... | 42 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 46 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 49 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломной работы определяется тем, что в настоящее время недвижимость является уникальным элементом экономической среды в Российской Федерации. Она используется повсеместно как физическими, так и юридическими лицами в любой сфере деятельности. Однако, современные потребности и нужды гражданского оборота недвижимости обязывают закрепления на законодательном уровне новых комплексных объектов недвижимости. И одним из таких объектов является, утверждённый Федеральным законом от 2 июля 2013 г. №142-ФЗ¹ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и закреплённый в Гражданском кодексе Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017г.) (далее ГК РФ)², единый недвижимый комплекс (далее также – ЕНК).

Такой, относительно новый, объект недвижимости, изначально призванный упростить и расширить гражданский оборот недвижимости, сразу привлек к себе внимание и спровоцировал ряд вопросов. Во-первых, ЕНК может включать в себя как недвижимые, так и движимые вещи, что не характерно для большинства объектов недвижимости. Это указывает на сложный состав и высокую объемность комплекса, которые, в свою очередь, требуют специального правового регулирования. Так же, с вступлением в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ³, который объединил в себе правила государственной регистрации и кадастрового учета, и, во многом, установил особенности данных процедур в отношении единого недвижимого комплекса.

¹ Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

² Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4344.

До появления единого недвижимого комплекса, сложные объекты инфраструктуры, которые не являются традиционными объектами недвижимости и едины технологически, имели ряд проблем при регистрации прав на имущество. Судебная практика не имела однозначного и четкого определения на их счет. Введение единого недвижимого комплекса значительно повлияла на учет таких объектов, сделав его проще, что положительно сказывается на гражданском обороте недвижимости.

С появлением единого недвижимого комплекса так же появился вопрос о разделении, либо объединении этого объекта с подобными ему, например, с таким объектом как предприятие. Законодатель не проводит явной черты или аналогии между сложными конструкциями, которые имеют схожие характеристики, и единым недвижимым комплексом. Ввиду наличия некоторых неточностей в области правового регулирования единого недвижимого комплекса, необходимо четко отграничить такие объекты и ЕНК.

Многие авторы, в то же время, отмечают «Существующих на сегодня норм законодательства явно недостаточно для полного и детального понимания правового статуса ЕНК». В свою очередь законодатель не предлагает системного и глобального регулирования, а все изменения носят, скорее, частный характер и направлены на решение отдельно взятой проблемы. Актуальность темы исследования обусловлена также тем, что законодательство в данной области требует совершенствования, а существующие проблемы – дальнейшего осмысления и разрешения.

Объектом исследования являются отношения, возникающие в сфере правового регулирования единого недвижимого комплекса, как объекта гражданских прав.

Предмет исследования составляют правовые нормы, регулирующие указанные отношения, а также практика их применения.

Целью работы является исследование теоретических и правоприменительных основ правового режима единого недвижимого комплекса, а также выявление проблем правового регулирования в данной сфере и внесение предложений по их устранению.

Для достижения поставленной цели нам необходимо решить следующие задачи:

1. раскрыть понятие единого недвижимого комплекса и охарактеризовать его как объект гражданских прав;
2. выделить основные признаки, которые помогли бы идентифицировать объект как ЕНК;
3. установить основы правового регулирования единого недвижимого комплекса;
4. соотнести такие сложные конструкции, как предприятие, линейное сооружение и ЕНК;
5. определить особенности его государственной регистрации и кадастрового учета, учитывая все законодательные нововведения.

Теоретическая основа исследования представлена работами многих авторов-теоретиков, публикациями статей в журналах по юриспруденции, данными правовых систем и другими информационные источники. В частности, были использованы работы таких авторов как С.С. Алексеева, В.К. Андреева, А.П. Анисимова, В.А.Белова, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, А.В. Грибанова, А.В. Малько, О.Е. Романова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневич, В.Н.Яковлева, С.И.Гальперина, А.Ф.Федорова.

Методологической основой исследования являются следующие методы: анализ и синтез, формально-логический, системно-структурный подход.

Нормативную основу составили Гражданский кодекс РФ, федеральные законы в отношении недвижимого имущества и единого недвижимого комплекса, а также другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

Структура работы определена с учетом характера и специфики работы, а также в соответствии с целью, задачами и логикой исследования.

Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка использованных источников.

1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

1.1. Понятие и основные признаки единого недвижимого комплекса

Исходя из текущих потребностей гражданского оборота недвижимости, подкрепленного интересом собственников, растет необходимость в изменении законодательства и укреплении комплексных объектов недвижимости. Понятие Единого недвижимого комплекса в гражданском праве появилось сравнительно недавно. Устранив ряд проблем в гражданском обороте недвижимости, это понятие также подняло новые спорные моменты, как перед наукой, так и перед практикой. ЕНК – особый объект недвижимости. Проанализируем содержание понятия «недвижимость».

Определение «недвижимости» дается в 130 ст. ГК РФ – это объекты перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, также земельные участки, участки недр, морские и воздушные суда, объекты незавершённого строительства.

Содержание статьи определяет основным признаком недвижимости прочную связь с землёй, однако, при активном росте современных технологий, многие объекты недвижимости могут сохранять свои назначение и целостность, перемещаясь при этом с одного участка на другой¹.

Существует два пути признания объекта недвижимостью: вещь является недвижимой в силу своих природных свойств либо прямого указания закона². Из этого следует, что при целостных перемещениях объекта с одного места на другое, его связь с землёй вновь возникает как юридически, так и фактически.

¹ *Мейер Д.И.* Русское гражданское право: издание пятое: учебник. М.: Книга по требованию, 2012. С. 546.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой гражданского кодекса Российской Федерации» // URL: <https://clck.ru/GbnSb> (дата обращения 16.06.2019).

Определение недвижимости как «физического участка земли и относящиеся к нему улучшения»¹ часто встречается в специальных неюридических источниках.

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019)² устанавливает принцип единства судьбы земельного участка и связанного с ним объекта недвижимости. Согласно ст.6 ЗК РФ, земля признается неотъемлемой частью недвижимости, которая также является индивидуально определенной недвижимой вещью. В качестве примера можно привести случай из обзора судебной практики ВС РФ, когда судебная коллегия отменяла все прежние решения и постановления, указав, что в случае, когда одно лицо является собственником объектов недвижимости и участков, на которых они расположены, в обороте они будут участвовать совместно. Соответственно, в случае, когда продавец является собственником, необходимого для использования, земельного участка, на котором находится объект недвижимости, покупателю такой участок передается совместно с объектом недвижимости. Поэтому делаем вывод, что объект недвижимости должен быть связан с землёй.

Так же, частый вопрос в практике – момент признания объекта недвижимостью. Законодателем не закреплено требование государственной регистрации недвижимости. И по общему правилу, регистрация права на вещь не является условием для признания объекта недвижимостью³. Из этого мы можем сделать вывод, что здания и сооружения становятся недвижимыми до регистрации права собственности на них.

¹ Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». 2010. С. 348.

² Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

³ Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

Однако, есть точка зрения, что недвижимость строго юридический термин, поэтому до регистрации прав, объект находится вне режима недвижимости¹. То есть, недвижимостью считается объект, на который установлены все вещные права. И только они могут участвовать в обороте имущества и быть предметом сделок.

При изучении действующего законодательства можно часто встретить формулировку «недвижимость подлежит государственной регистрации»², из чего вполне логичен вывод, что объект считается недвижимым до момента регистрации. Выше изложенное доказывает, что существуют определённые противоречия в определении понятия недвижимость, а предлагаемые законодателем критерии не всегда достаточны для разграничений недвижимых вещей от иных. Именно поэтому в сфере оборота недвижимого имущества регулярно появляются корректировки и нововведения.

Еще в 2013 году в гражданский оборот был внесен такой вид объекта недвижимости как ЕНК. Изначально планировалось появление нового объекта, который объединял бы разнородные вещи единым хозяйственным назначением. Подразумевалось, что комплекс станет сложной вещью со специфичным правовым регулированием³, однако на практике к единым недвижимым комплексам применяется правила о неделимых вещах и именно неделимость является нормативно закреплённым определяющим признаком ЕНК. Предметом гражданского оборота может быть только весь комплекс в целом, ни одна часть не может выступать отдельно. Раздел комплекса невозможен без его физического разрушения или изменения его назначения.

¹ Там же.

² *Гришаев С.П.* Эволюция законодательства об объектах вещных прав // URL: <http://lnnk.in/dsai> (дата обращения 22.05.2019).

³ *Базаркин Д.А.* Правовая концепция недвижимости. 2012. № 15. С. 12.

Наличие неразрывной физической или технологической связи, или расположение объектов на одном земельном участке является обязательным фактором для объединения их в ЕНК¹. Таким образом, выделяется три основных фактора. Физическое объединение – неразрывная взаимосвязь элементов, позволяющая исключительно совместное использование. Технологическое объединение – сложная связь, определяющая единую цель использования.

Расположение на одном земельном участке не является обязательным критерием, однако объекты, расположенные на разных участках должны функционировать совместно. Наличие хотя бы одного из описанных факторов является обязательным для единого недвижимого комплекса.

После объединения в ЕНК, формируется определённая структура объекта. В литературе ей признаётся способ связи элементов, из которых объект состоит². Таким образом, исходя из факторов, обязательных для объединения объектов в ЕНК, можно сделать вывод, что части ЕНК могут:

1. Иметь явное физическое соединение (находится на одном участке)
2. Находится на удалении друг от друга, но совместно функционировать.

Предполагалось, что обязательным элементом ЕНК будет земельный участок. Однако, на практике, обязательными элементами стали сооружения, здания. Существуют и дополнительные составляющие единого недвижимого комплекса – это иные движимые и недвижимые вещи. Ими могут быть, например, линии электропередач и связи, автомобильные дороги, различные системы (канализации, отопления).

¹ Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи. URL: <http://www.garaNet.ru/compa№y/ garaNet-press/ab/509529/2/> (дата обращения 22.05.2019).

² Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 3. С. 34.

Все они, как правило, являются комплексными объектами. Например, линия электропередач — это система энергетического оборудования, включающая в себя технологически связанные сооружения. Следовательно, для создания ЕНК используются специфические способы связи элементов.

Совокупность составляющих ЕНК частей признаются одной вещью и особенность такой вещи состоит в «способности выполнять определенную технологическую функцию, качественно отличающуюся от функционального назначения каждой отдельной вещи, образующей данную совокупность»¹.

Понятие ЕНК в юридической литературе, зачастую, сводится к определенной совокупности признаков. Так, ЕНК считается рукотворным объектом². Объясняется это тем, что только от собственника зависит будут ли объединены объекты в комплекс. Помимо прочего, ЕНК всегда является скрепленной системой связанных между собой элементов, принимаемая гражданским законодательством как недвижимая вещь. Право собственности регистрируется как на одну вещь. Режим ЕНК приобретается только после государственной регистрации, так между объектами возникает вещное право на единое целое.

В качестве вывода, на основании изложенного, сформируем признаки, характерные для единого недвижимого комплекса:

1. ЕНК – сложный объект, который может состоять из недвижимых и движимых вещей.
2. Вещи, входящие в ЕНК, должны иметь единое назначение.
3. ЕНК может находиться как на одном земельном участке, так и на разных.

¹ Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав. 2016. № 4. С. 15.

² Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // URL:<http://www.advocates.su/> (дата обращения 22.05.2019).

4. Вне зависимости от входящих в него объектов, ЕНК может быть признан юридически таковым, только после государственной регистрации его, в качестве одной недвижимой вещи.

5. К единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах.

6. ЕНК рукотворный объект недвижимости, так как его существование напрямую связано с инициативой собственника.

1.2. Правовой режим единого недвижимого комплекса

Вместе с рядом решений большого количества спорных и проблемных вопросов в части регулирования правоотношений, связанных с недвижимостью, федеральный закон привнес в Гражданский кодекс РФ ст. 133.1., положения которой и закрепляют такой вид недвижимой вещи, как ЕНК. Согласно гражданскому законодательству, «недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться ЕНК - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь¹».

¹ Жилыев М.С. Единый Недвижимый Комплекс: прогноз проблем правоприменения // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : сб.ст. научно-практ. конф. 2016. С 46-53.

Немаловажным фактом является то, что к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах, соответственно в гражданском обороте он будет выступать как единый объект вещных прав. Так, государственная регистрация прав будет распространяться на одну недвижимую вещь, а она, в свою очередь, представлять собой совокупность всех составляющих единый комплекс объектов. То есть, право собственности на этот объект предполагает не «пообъектную» регистрацию составляющих его элементов, а единовременную регистрацию всего имущественного комплекса в качестве единой недвижимой вещи¹.

После государственной регистрации и приобретения статуса ЕНК элементы комплекса утрачивают свойства самостоятельных вещей. Соответственно, возможна реализация только всего комплекса в целом.

Нормы Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в послед. ред.)² императивно указывают на следование земельным участком судьбе объекта, расположенного на нем. Однако, в отношении ЕНК это правило не закреплено законодательно, соответственно нет оснований полагать, что участок земли и ЕНК являются одним объектом. Поэтому часто на практике дается определение судом, что участок не является частью ЕНК.

Законодатель включает в структуру ЕНК, помимо недвижимых вещей, также «иные вещи». Предполагается, что это движимые вещи, однако в нормативных актах не дается точной расшифровки. Здесь и возникают затруднения правового регулирования ЕНК. Если обратиться к основным признакам, можно предположить, что единство цели предполагает использование объекта вместе с оборудованием и другими частями. Соответственно ЕНК не следует правилу главных вещей и их принадлежностей, так как невозможно предопределить какая составляющая комплекса является главной, а какая следует его судьбе.

1 Чеговадзе Л.А. Признак неделимости единого недвижимого комплекса //Законы России. Опыт. Анализ. Практика. 2015. № 8. С. 83 - 88

2 Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 1.

Так же стоит отметить отсутствие специальных норм налогового законодательства. Вследствие чего включение в состав единого недвижимого комплекса движимого имущества приведет к увеличению налогового бремени.

Это значит, что для налогоплательщика будет более выгодно не регистрировать совокупность недвижимого и движимого имущества в качестве единого недвижимого комплекса, а учитывать движимые объекты как самостоятельные¹ (в этом случае их стоимость не учитывается при расчете имущественного налога).

Подведем итог. Существующий уровень законодательства недостаточен для раскрытия ЕНК, как правовой категории, призванной вовлечь в оборот сложные объекты, как единое целое. Большое количество пробелов в правовых нормах и не адаптированные, не изменённые нормативно правовые акты. Гражданский кодекс содержит лишь общие положения.

Другие законодательные источники так же не дают четко сформулированного представления о правовом регулировании ЕНК. Поэтому крайне необходимо адаптировать существующие нормативные акты и дополнить законодательство новыми специальными нормами, более конкретно и детально регламентирующими порядок правового регулирования ЕНК.

¹ *Шепелева П.М.* Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс // Евразийский открытый институт. 2008 .С. 166

2. СООТНОШЕНИЕ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА С ИНЫМИ ВИДАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Единый недвижимый комплекс и предприятие

Закрепление новых комплексных объектов недвижимости требуется исходя из современных потребностей гражданского оборота недвижимости. Яркими представителями комплексных объектов недвижимости выступают предприятие и ЕНК. Имея значительные смысловые пересечения, эти объекты должны иметь и ряд отличительных характеристик, определяющих специфическое правовое регулирование.

Рассмотрим понятие «предприятие». Согласно ГК РФ, ст. 132 Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Исходя из толкования данного понятия законодателем, можно сделать вывод, что предприятие – есть разновидность имущественного комплекса, основная цель которого предпринимательская деятельность, извлечение прибыли. Так же содержание данной статьи указывает на признание предприятия недвижимостью в целом как имущественный комплекс, однако толкование понятия «имущественный комплекс» в законодательстве отсутствует. Однако, логично предположить, что понятие «имущественный комплекс» значительно шире понятия «предприятия», и их можно соотнести как родовое и видовое понятия¹.

Рассмотрим характерные черты и особенности предприятия, как объекта гражданских прав. Состав предприятия, определяется законодателем и условно разделяется материальные (участки, здания, сооружения) и нематериальные (права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие) элементов.

¹ *Нарушкевич С.В.* Имущественный комплекс в гражданском праве России: диссерт. канд. юр. наук. Волгоград, 2006. С. 73.

Исходя из этого фактически признать предприятие невозможно, так как в его состав входят не только движимое имущество, но и «бестелесные» объекты¹. Предприятие есть сумма вещей, прав, отношений, связанных в организационное единство.

Существует определенная специфика заключения договором, объектом которых выступает предприятие. Гражданское законодательство обязывает стороны совершать некие действия, обязательные и необходимые для последующего осуществления продажи. Это отличает его от стандартного договора продажи недвижимости. В связи с этим, законодатель выделяет отдельный самостоятельный вид договора купли-продажи. Например, состав и стоимость продаваемого предприятия определяется в результате полной инвентаризации, проводимой в соответствии с установленными нормами². Так же предприятие может участвовать в гражданском обороте не только всецело, но и в качестве отчужденных частей.

Говоря о продаже предприятия, хочется уточнить, что, согласно определению, данному в гражданском законодательстве, в состав предприятия входит право требования и долги, которые передаются покупателю. Так, при продаже предприятия необходимо задействование третьих лиц, например, кредиторов. Согласно ст. 526 ГК РФ, кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены и согласны на сделку до передачи имущества предприятию. То же касается и договора аренды³.

¹ Аношин М.В. Соотношение понятий «предприятие» и «имущественный комплекс» // Вестник РУДН. 2016. № 3. С. 39.

² Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

³ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 26-29. 45. Лейба А.А. Новый объект вещных прав // URL: https://www.muiv.ru/vestnik/pdf/un/un_2013_2_33-37.pdf (дата обращения 22.05.2019).

Государственную регистрацию наличия и перехода права собственности на предприятие в целом и сделки с ним осуществляет федеральный орган в области государственной регистрации на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества¹. Деятельность предприятия как объекта гражданских прав регулируется гражданским законодательством.

На основании анализа изложенных понятий предприятия и ЕНК мы можем выделить ряд различий:

1. ЕНК относится к неделимым вещам, предприятие же в свою очередь может выступать как в целом, так и отчужденными частями. То есть, ЕНК не может быть разбит на некое количество частей. Он образуется, используется, отчуждается как единый комплекс на протяжении всего своего существования. При переходе права собственности предполагается переход всего комплекса в целом. Предприятие или его части могут быть объектом аренды, залога, купли-продажи.

2. Существенное различие имеется и в моменте появления ЕНК и предприятия. Предприятие не требует государственной регистрации. Признав его недвижимостью гражданское законодательство не подчиняет его всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает для сделок с предприятием более специфичный режим. ЕНК появляется только в момент государственной регистрации по инициативе собственника.

3. В состав ЕНК входят только здания, сооружений и иные вещи. В состав предприятия так же входят исключительные и имущественные права и обязанности. Таким образом состав ЕНК имеет четкий признак материальности, объединения исключительных вещей. Предприятие, в свою очередь, имеет отличительную черту – наличие нематериальных элементов (например, обязательствных прав).

¹ Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «ЕНК» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.

4. Законодатель, устанавливая понятие предприятия в гражданском законодательстве, выделяет главенствующий признак - обязательная реализация предпринимательской деятельности, т.е. получение прибыли. В определение ЕНК такого обязательного правила нет. В свою очередь, законодатель выделяет такой признак ЕНК, как единое назначение объектов и их неразрывная связь.

5. Состав ЕНК является фиксированным и целостным, и может являться объектом продажи только как единый комплекс. Предприятие, как отмечалось ранее, может быть участником сделок в отношении любых его частей, т.е. его состав динамичен. Одни части могут быть отчуждены, другие приобретены.

6. На настоящий момент, законодательство более адаптировано под предприятие. Имеются нормы заключения сделок, объектом которых является предприятие, порядок извещения третьих лиц (например, кредиторов) при отчуждении, продаже или аренде, порядок урегулирования спорных ситуаций¹.

Гражданское законодательство так же подробно регулирует порядок заключения договора купли-продажи (обязательства по совершению определенных действий для заключения договора, определение состава и стоимости в результате инвентаризации). Более того, законодателем закреплены виды предприятия, имеющие свой уставной капитал и правила². ЕНК, в свою очередь регулируется лишь общими положениями и не имеет специфических норм для правового регулирования.

7. ЕНК не имеет конкретизированных и специальных правил налогообложения. По общему правилу все части ЕНК считаются совокупно, без разделения.

¹ Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «ЕНК» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.

² Флейшиц Е.А. Предприятие как объект // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

Каждая часть предприятия подлежит отдельному подсчету. Согласно ст.158 Налогового Кодекса Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в послед. ред.)¹ при реализации предприятия, налоговая база определяется отдельно по каждому из активов отдельно.

Помимо различий, между предприятием и ЕНК существует ряд сходств. Касательно, земельных участков, на которых расположены предприятие и ЕНК нет предусмотренных правил. Таким образом, объекты могут располагаться как на одном, так и на нескольких участках, не зависимо от их расположения, на территории одного или нескольких субъектов федерации.

Законодательно оба этих имущественных комплекса признаются недвижимостью. Имеют право государственной регистрации. При этом, они могут состоять как из недвижимых, так и движимых вещей.

Собственниками предприятия выступают предприниматели, организацию, иные лица, имеющие право осуществлять предпринимательскую деятельность.

Конкретных правил для определения круга лиц, которые могут выступать собственниками ЕНК законодательно не закреплено, но также не существует и ограничений. Каждый собственник может проявить инициативу о регистрации ЕНК. Исходя из этого, можно сделать вывод, что собственниками предприятия и ЕНК могут выступать одни и те же лица, организации.

Подведем итоги, безусловно предприятие обладает характерными для ЕНК чертами. Но, помимо прочего, отличается специфическими особенностями. Предприятие не может состоять исключительно из материальных вещей, в его составе обязательно наличие имущественных прав. В гражданском обороте предприятие может выступать как в целом, так и по частям.

¹ Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 158.

Следовательно, каждая часть предприятия подлежит налогообложению. Особое внимание законодатель уделяет определению предназначения предприятия, а именно, предпринимательской деятельности. В связи с этим, можно установить, что предприятие является более частным и специфичным понятием имущественного комплекса. ЕНК выступает как более общее и широкое понятие.

2.2. Единый недвижимый комплекс и линейный объект

Для определения понятия линейного объекта (или сооружения) обратимся к Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в послед. ред.)¹ Согласно п. 10.1 ст.1, линейными объектами являются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Общим признаком для всех названных объектов является значительная длинная протяженность². По своей природе, к линейным объектам можно отнести так же мосты, туннели, фуникулёры и тому подобные объекты. Все эти объекты являются значимыми элементами инфраструктуры и предназначены для выполнения широкого и различного спектра задач.

Можно выделить ключевые особенности линейных объектов: размеры объекта в длину значительно превышают размеры в ширину, имеют вполне конкретное предназначение. Те же особенности применимы и к единому недвижимому комплексу. Ввиду наличия некоторых неточностей в области правового регулирования единого недвижимого комплекса, необходимо четко отграничить понятие линейного объекта и ЕНК.

¹ Собрание законодательства РФ. 2004. № 44.

² *Шмакова Д.А.* Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4. С. 42.

Линейный объект всегда отличается значительной протяженностью и масштабностью, охватом значительных расстояний и территорий. Объект располагается на одном или нескольких участках в виде прямых и кривых линий, у которых можно установить четкие координаты начала и конца. Законодатель не дает исчерпывающих критериев, по которым можно было бы определить принадлежность объекта к линейному сооружению. Спорные ситуации возникают при рассмотрении более мелких и локальных объектов. К примеру, установку автобусной остановки на определённом участке автомобильной дороги можно отнести к работам по устройству линейного объекта. Точно так же, участок водопровода можно обозначить как часть коммуникаций жилого здания. То есть на практике возникают значительные трудности при попытке отграничить один вид объекта от другого¹.

Линейный объект характеризуется больше как сооружение, а не здание. Он представляет собой объемную, многообразную систему, имеющую определенную цель. По общему правилу линейные объекты являются недвижимостью, так как они относятся к сооружениям.

При этом законодатель указывает на их прочную связь с землей. Перемещение таких объектов невозможно без нанесения ущерба их прямому назначению. В иных случаях линейные сооружения не будут относиться к недвижимости². Отметим, что, по мнению Минэкономразвития России, линейные объекты, которые введены в эксплуатацию как объекты капитального строительства (в соответствии со ст. 55 ГК РФ), с большой вероятностью относятся к недвижимости. Те, которые не введены в эксплуатацию в таком порядке, скорее всего, недвижимостью не являются.

¹ Черная А.А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения // *Пространство экономики*. 2011. №2. С.80-82.

² Шмакова Д.А. Линейные объекты: понятие и виды // *Политика, государство и право*. 2016. № 4.

При более детальном изучении объектов, называемых линейными сооружениями, можно выделить ряд различий в отношении между объектом и земельным участком, на котором он расположен. Есть линейные объекты, не зависящие от регистрации земельных участков. Также существуют линейные объекты, осуществление функции которых невозможно без полного владения земельным участком и обеспечением права, исключаящего права пользования другим лицом¹. В качестве примера можно привести автомобильные дороги, расположение и эксплуатация которых полностью включают в себя земельный участок, на котором они расположены.

Все же линейные объекты являются недвижимым имуществом, соответственно, подлежат учету и государственной регистрации. Действующим законодательством не установлено каких-либо исключений, специальных регламентов при установлении регистрации прав на линейный объект. Государственная регистрация на такие объекты осуществляется в общем порядке и регулируется нормами Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»².

Изначально в регистрирующий орган подается заявление, являющееся основанием для возникновения процесса регистрации. Государственный регистратор принимает решение о наличии либо отсутствии оснований для регистрации прав. Особенностью при регистрации возникает определение границ линейного объекта, его местоположение, установленные в межевом плане, посредством координат³.

¹ Шуплевцова Ю.И. Отдельные вопросы использования лесных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов// Имущественные отношения в РФ. 2015. №2. С. 28.

² Российская газета. 2015. № 156.

³ Шмакова Д.А. Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4.

Яркой характерной чертой линейного объекта является его специальное назначение. Например, трубопровод и другие коммуникации предназначены для технического и инженерного обеспечения здания, имеют четкие выраженные бытовые функции¹. Автомобильные дороги предназначены для транспортного сообщения. Для каждого линейного объекта существует вполне конкретная определенная цель, назначение, закреплённая в нормативно-технической документации.

Проанализировав понятие линейный объект и ЕНК и проведя между ними аналогию, можно сделать ряд выводов. Во-первых, перечисленные характеристики указывают, что сравниваемые объекты и имеют существенные сходства, но также и явные различия. Это не позволяет нам полностью прировнять одно понятие к другому. Если обратиться к тому как законодатель трактует понятие ЕНК, можно заметить, что линейный объект указывается там как видовое понятие. Следовательно, можно сделать вывод, что ЕНК скорее родовое понятие, более общее, выражающее существенные признаки, включающее в себя различные виды. Если рассматривать линейный объект, как видовое понятие, то все сходства с ЕНК присущи ему, как признаки родового понятия.

Во-вторых, действующее законодательство не предоставляет явной разработанной схемы правового регулирования отношений, затрагивающих ЕНК и линейные объекты. Это ведет к возникновению множества проблем при определении правового режима данных объектов на практике. Кроме того, возникают сложности и с их учетом. В частности, при этом стоит учитывать их особенности конструкций.

¹ *Корякин В.И.* Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №6. С. 77.

Понятие ЕНК в целом призвано расширить сферу объединения различных видов объектов. На практике же, становится понятным то, что в ЕНК включается гораздо большее количество объектов, в том числе и линейных. Таким образом, ЕНК и линейное сооружение есть понятия частично совпадающие и пересекающиеся по своей специфике.

3. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

Такое нововведение как ЕНК изначально направлено на упрощение проблемы причисления к недвижимому имуществу нестандартных, но распространенных объектов, которые могут включать в себя большое количество отдельных объектов, как движимых, так и недвижимых, а также иные объекты, единые с технологической точки зрения, но не относящиеся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям. Появление единого недвижимого комплекса, было призвано подчеркнуть и выявить особый характер такой правовой конструкции. Однако, сразу после выхода в гражданский оборот выяснилось, что данная конструкция существенно отличается от имеющихся объектов недвижимости.

Понятие ЕНК появилось после поправок в Гражданский кодекс РФ, внесённых Федеральным законом «О внесении изменений в подраздел 3 раздел I части 1 ГК РФ» от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ¹, помимо новой конструкции появилась и ряд вопросов. Частым выводом у правоприменителя становилось мнение, что государственная регистрация и кадастровый учет нового объекта совершенно не урегулированы, и возникает множество проблем при регистрации права на ЕНК. Так, Глебова М.В в своей статье отмечает – «введение ЕНК направлено на упрощение оборота недвижимости, однако последовательные нормы учета пока отсутствуют, поэтому по факту цели введения комплекса полностью пока не реализованы»².

¹ Российская газета. 2013.№145.

² Глебова М.В. Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // URL: <http://izdatelstvo.bgu.ru/epm/dl.ashx?id=2482> (дата обращения 22.05.2019).

Определённо никаких прямых препятствий для соединения объектов, зарегистрированных в едином государственном реестре, для собственника не было. Однако достаточно продолжительное время объекты недвижимости, являющиеся элементами комплекса, были учтены как отдельные объекты. Это обусловлено тем, что непосредственно Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ устанавливались исключительно общие положения в отношении правового статуса ЕНК. Это и сказывалось на практике применения данной конструкции отрицательно¹.

С 01.01.2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»². Предметом регулирования данного закона стали как порядок регистрации прав на недвижимое имущество, его государственный кадастровый учет, так и ведение Единого государственного реестра недвижимости. Он устанавливает, что государственной регистрации и государственному кадастровому учету подлежит и ЕНК. Ему посвящена ст. 46 федерального закона, и в частности, она указывает, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются:

1. «в связи с завершением строительства объектов недвижимости, в проектной документации которых предусмотрена их эксплуатация в качестве ЕНК»;

2. «в связи с объединением нескольких указанных объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника».

¹ Незнамова А.А. К вопросу установления права на ЕНК как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 78 - 85.

² Собрание законодательства РФ. 2015. № 431.

Указанный закон объединил и укрепил правила о кадастре и государственной регистрации недвижимости. Так, в соответствие с уже действующим законодательством, регистрация единого недвижимого комплекса является обязательным условием для присвоения ему соответствующего статуса. При этом ранее законодателем установлено, что к единому недвижимому комплексу применяется правило о неделимых вещах. Подразумевается, что государственной регистрации подлежит только одна недвижимая вещь, которая является совокупностью всех составляющих ее объектов¹. Из этого следует, что государственная регистрация прав на ЕНК абсолютно исключает продажу элементов каждого по отдельности. Они утрачивают свойство самостоятельных вещей и раздел такого комплекса в натуре невозможен.

Приведем пример, гражданин обратился в суд с иском об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о возложении обязанности демонтировать линию электропередачи, и указал в обоснование своих требований, что опора линии электропередачи расположена на его земельном участке и делает невозможным использование земельного участка по назначению. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ были даны исчерпывающие объяснения обстоятельств, которые требуют обязательного внимания судов в таких случаях.

Линия электропередачи представляет собой единый линейный объект, выступающий как единый объект прав, ее раздел в натуре невозможен без изменения ее прямого назначения. Однако, составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом недвижимости и не имеет самостоятельную юридическую судьбу, таким образом железобетонный столб самостоятельно не является объектом недвижимости.

¹ *Никольский В.А.* «К вопросу о правовом статусе единого недвижимого комплекса в современном российском гражданском праве: основные проблемы правоприменения и тенденции совершенствования законодательства // Вопросы современной юриспруденции: сб. ст. по матер. XXXVI междунар. науч.-практ. конф. № 4(36). 2014. С. 46.

И, соответственно, возможность переноса данного столба за пределы земельного участка истца без изменения или утраты технических характеристик линии электропередачи абсолютно невозможна. Суду надлежало установить: 1. Является ли опора линии электропередач самостоятельным объектом или элементом линии электропередачи как линейного объекта. 2. Являются ли линейный объект ЕНК. Решение о демонтаже столба, являющегося опорой линии электропередачи будет незаконным без раскрытия, указанных выше, обстоятельств¹.

Объединение отдельных объектов в ЕНК возможно по решению, принимаемому собственником земельного участка и собственником объекта. Исключительно собственник с соответствующим заявлением обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. В заявлении о государственной регистрации он определяет состав ЕНК (все объекты, которые подлежат включению в комплекс), указывает прочие сведения, определяющие регистрируемые объекты в качестве единого комплекса². К таким сведениям относят особые признаки ЕНК, например, неразрывную технологическую связь объектов. После подачи заявления, процедура государственной регистрации считается юридическим объединением нескольких вещей в единое целое, и вносятся сведения в Единый государственный реестр³.

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 от 20.12.2016 // URL: <http://lnk.iNk/dx9> (дата обращения 22.05.2019).

² Письмо Росреестра от 5 марта 2014 года № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на ЕНК» // URL: <http://www.garaNet.ru/products/ipo/prime/doc/70543088/> (дата обращения 22.05.2019).

³ Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 // СПС «КонсультантПлюс».

Статьей 133.1 ГК РФ определяется, что элементы единого недвижимого комплекса могут располагаться на одном или нескольких земельных участках. Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"¹ «Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не могут отказать в регистрации такого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке».

Это предполагает установление разного правового режима для земельного участка и ЕНК и нарушает основной принцип земельного законодательства о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Судебная практика показывает, суды при вынесении решения склоняются к применению принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, как указано в Определении Верховного Суда РФ².

Элементы, образующие ЕНК, могут иметь различную взаимосвязь. Они могут как явно физически соединяться (стоять на едином фундаменте, иметь общее крепление и т.д.), так и не иметь явного соединения (находиться на удалении друг от друга, совместно функционируя). Собственник может определять состав недвижимого комплекса самостоятельно, указывать объекты, которые будут включены, целей, для которых они предназначены, и как они взаимосвязаны между собой.

¹ Российская газета. 2015. № 140.

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.08.2014 № 18-КГ14-76. URL: <https://clck.ru/GQoAy> (дата обращения: 22.05.2019).

Помимо государственной регистрации недвижимого имущества, существует достаточно значительная процедура кадастрового учета. Государственный кадастровый учет, согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»¹ есть внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. Внесения поправок в законодательство о недвижимости разбило некоторые спорные моменты с кадастровым учетом ЕНК и предприятия как имущественного комплекса. Изначально, форма единого недвижимого комплекса появлялась не с момента государственного кадастрового учета, а с момента государственной регистрации права собственности. Это противоречило общим принципам законодательства, и создавало неравномерность, так как государственная регистрация ЕНК была предусмотрена, а кадастровый учет нет². Возникали проблемы формирования технического плана и паспорта для таких объектов, подсчета кадастровой стоимости объекта, определения технологических и физических связей между элементами комплекса. Утверждение состава сведений единого государственного реестра недвижимости, которые будут указываться упростило кадастровый учет.

Таковыми сведениями стали: кадастровые номера объектов, их контуры и площадь, категория земель, к которой отнесен земельный участок, назначение объектов, сведения о форме собственности, кадастровая стоимость и другие³.

¹ Собрание законодательства РФ. 2015. № 431.

² Жиляев М.С. ЕНК: прогноз проблем правоприменения // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации. 2016. С. 114.

³ Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2001.

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет ЕНК осуществляется на основе технического плана. Его наличие является юридическим основанием для представления документов на учет и всех последующих регистрационных действий. В техническом плане указываются: сведения о едином недвижимом комплексе, а также сведения о его частях. Такими сведениями являются наименование здания, сооружения или помещения единого недвижимого комплекса; назначение ЕНК или иной критерий объединяющий соответствующие объекты.

Технический план единого недвижимого комплекса состоит из графической и текстовой частей. В графической части приводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН, указывается местоположение объекта. Эти сведения должны, в качестве основания иметь представленную заказчиком проектную документацию. Если, на момент выполнения кадастровых работ, отсутствует возможность визуального осмотра, используется исполнительная документация¹. За установлением всех необходимых параметров единого недвижимого комплекса, следует внесение полученных данных в технический план. Подготовленные в соответствии со всеми требованиями, технические планы, закрепляются квалифицированной подписью кадастрового инженера.

Росреестр является уполномоченной организацией для регистрации права на ЕНК. Судебная практика по защите права собственности на ЕНК еще не наработана. Однако, до появления ЕНК арбитражные суды уже рассматривали дела по признанию права собственности на неделимые объекты.

¹ Глебова М.В. Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // URL: <http://izdatelstvo.bgu.ru/epm/dl.ashx?id=2482> (дата обращения 22.05.2019).

В частности, в качестве рекомендаций ФАС Уральского округа предоставляет решения, согласно которым, при возникновении споров в отношении объектов, которые отвечают признакам единого недвижимого комплекса, могут применяться правила о неделимых вещах независимо от факта регистрации права собственности в ЕГРП.

Изменению подверглись и сроки предоставления услуги государственной регистрации. Так на осуществления государственной регистрации требуется до 7 рабочих дней, а для кадастрового учета до 5 рабочих дней. Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав производится в срок от 10 до 12 рабочих дней. При соблюдении процедуры подачи заявления собственником, сведения вносятся в ЕГРН в срок не более 5 рабочих дней.

Законодатель также предусмотрел случаи отказа в приеме заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации. Основным правилом, согласно п.14 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является недопущение отказа. Однако, случаи отказа имеют место быть, если:

1. в приеме документов должно быть отказано в момент обращения, если личность обращающегося не установлена, паспорт не предъявлен или в предъявлении паспорта было отказано;
2. документы возвращаются без рассмотрения, если не соблюдается форма заявления и документов, имеются исправления или повреждения, не позволяющих однозначно истолковать их содержание, нет подписи;
3. документы возвращаются без рассмотрения, если не уплачена государственная пошлина.

Также немаловажен вопрос налогообложения, применимого к единому недвижимому комплексу. ЕНК признается объектом налогообложения согласно ст. 401 Налогового кодекса Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ¹, из чего следует, что все объекты, включенные в него, указываются в заявлении на регистрацию.

Это необходимо для дальнейшего правильного учета объекта. Включение в состав ЕНК движимого имущества, фактически может привести к увеличению налогового бремени², что не выгодно для налогообложения, но выгодно для совершения сделок с таким объектом. Налоговая ставка для единого недвижимого комплекса одна из самых низких – 0,1 процента.

Подведем итог, в отношении государственной регистрации единого недвижимого комплекса многое еще требует доработки и изменений. Именно от таких решений и зависит правильное использование и правильная регистрация ЕНК, а за ним и оборот недвижимости. Введение в действие Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» решило ряд вопросов и спорных мнений, однако не смогло в полной мере регулировать правоотношения в отношении ЕНК. Также необходимы соответствующие изменения в земельном и градостроительном законодательстве. На сегодняшний день императивные требования о неделимости ЕНК может ограничить сферу интересов собственников на такой объект. Так же существует вполне серьезный вопрос о единстве единого недвижимого комплекса и земельного участка под ним.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2000 г. № 32. ст. 3340.

² *Шепелева П.М.* Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс. М., Евразийский открытый институт. 2008. С. 166.

Введение в Гражданский кодекс РФ нового объекта вещных прав единого недвижимого комплекса обусловлено необходимостью создания наиболее простой процедуры регистрации прав и эффективного оборота комплексных инфраструктурных объектов. Государственная регистрация объектов в качестве ЕНК, которая реализуется на данный момент, в целом соответствует интересам собственника и упрощает гражданский оборот соответствующих объектов недвижимости. Наличие зарегистрированного права собственности на ЕНК способствует всесторонней защите права собственности на недвижимое имущество в целом.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

В части регулирования правоотношений, связанных с единым недвижимым комплексом, существует большое количество спорных вопросов. Однако, для полного понимания какие проблемы возникают на практике, необходим анализ судебных решений.

По данным Интернет-ресурса «Судебные и нормативные акты Российской Федерации»¹ за 2017 год, а именно промежутка с 01 января 2017 года по 01 января 2018 года в России в первой инстанции судов общей юрисдикции было решено 274 дела, в которых так или иначе фигурировал ЕНК. В аналогичный период 2018 года, а именно с 01 января 2018 года по 01 января 2019 года было решено 235 дел. В процентном соотношении, это на 14.3% ниже, что говорит о существенном снижении количества обращений по данному вопросу.

Частым вопросом до принятия решения по делу является конкретизация линейного объекта как единого недвижимого комплекса. Часть таких дел направлена на требование регистрации муниципального имущества.

К примеру, в Кологривский районный суд Костромской области рассмотрел гражданское дело по исковому заявлению прокурора Кологривского района в интересах неопределенного круга лиц к Администрации Ильинского сельского поселения Кологривского муниципального района Костромской области с требованием обязать зарегистрировать в установленном порядке право муниципальной собственности на муниципальное имущество - автомобильные дороги, общей протяженностью 1,7 км. Указанные дороги не поставлены на кадастровый учет, сведения о государственной регистрации права собственности на это имущество отсутствуют.

¹ URL:<http://ln.nsk.i.n/b2aQ> (дата обращения: 22.05.2019).

В ходе судебного разбирательства судом был доказан ряд фактов. В нарушение требований действующего законодательства администрацией сельского поселения право муниципальной собственности на указанные дороги не зарегистрировано, каких-либо мер по осуществлению государственной регистрации прав собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества администрацией не принималось. Из толкования указанных норм закона, следует, что автомобильные дороги представляют собой ЕНК. В итоге, суд решил иск прокурора удовлетворить¹.

Подобное дело, после вынесения решения судом первой инстанции было направлено в Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда. Судебная коллегия рассмотрела дело по иску прокурора Советского района г. Тамбова к администрации г. Тамбов о признании бездействия незаконным, обязаннее зарегистрировать право собственности. Прокурором была проведена проверка по вопросу ремонта линии электроснабжения. Было установлено, что ЛЭП включена в состав муниципальной собственности г. Тамбова, однако действия по государственной регистрации до настоящего момента не произведены. Кроме того, был выявлен ряд нарушений Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей. Иск был удовлетворен, на администрацию было наложено обязательство по регистрации ЛЭП. Администрация, в свою очередь, посчитала, что ЛЭП не является недвижимым имуществом. Судебная коллегия подтвердила признание бездействия администрации незаконным.

¹ Решение Кологривского районного суда (Костромская область) № 2-165/2017 2-165/2017~М-151/2017 М-151/2017 от 11 декабря 2017 г. по делу № 2-165/2017. URL: <http://ln.nk.i.n/b4aO> (дата обращения 22.05.2019).

Доводы апелляционной жалобы, о том, что ЛЭП не подлежит государственной регистрации, так как не является недвижимым имуществом несостоятельными. В качестве обоснования была приведена ст. 133.1 ГК РФ, предусматривающую такой объект недвижимости как ЕНК. То есть законодатель прежде всего определил правовой статус различных линейных и иных объектов, в частности линии электропередачи, право собственности на которую в силу ч.1 ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней¹.

Дело о возложении обязанности поставить на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в качестве бесхозяйного имущества линий электропередач было так же рассмотрено Пронским районным судом Рязанской области. Суд определил объекты как ЕНК и удовлетворил требования прокурора, обязав поставить объект на учет². К такому же решению пришел Киренский районный суд при рассмотрении дела об обязанности поставить на кадастровый учет и признать право собственности на воздушные электролинии³.

До настоящего времени не установлена связь между единым недвижимым комплексом и земельными участками, на которых он расположен. Что порождает множество споров. Так, Рыльский районный суд Курской области рассмотрел дело по иску Щелконоговой М.М. к Комитету по управлению имуществом Курской области, Администрации Октябрьского сельсовета Рыльского района Курской области об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Тамбовского областного суда от 12 марта 2014 г. по делу № 33-761. URL: <http://lnk.iNk/bLaE> (дата обращения 22.05.2019)

² Решение Пронского районного суда № 2А-336/2018 2А-336/2018~М-327/2018 М-327/2018 от 23 октября 2018 г. по делу № 2А-336/2018. URL: <https://clck.ru/GboQk> (дата обращения 16.06.2019).

³ Решение Киренского районного суда № 2-700/2018 2-700/2018~М-571/2018 М-571/2018 от 10 октября 2018 г. по делу № 2-700/2018. URL: <https://clck.ru/GboVU> (дата обращения 16.06.2019).

Истец, в обосновании своих требований, указала, что на своем земельном участке она обнаружила трубу подземного газопровода, которая делает невозможным использование земельного участка по назначению, а именно, строительство жилого дома.

Исследовав все материалы, суд выявил, что газопровод является единым недвижимым комплексом, отдельные части, которого не могут быть предметом спора. В целом комплекс был введен в эксплуатацию в 2005 году и до момента подачи иска в 2017 году прав истца не затрагивал. Так же суд установил, что газопровод проходит не по земельному участку истца непосредственно, а рядом с ним. Ввиду всех фактов, в удовлетворении исковых требований было отказано¹.

Похожее дело было решено Балтийским городским судом, Кязимов Н.Н. обратился в суд с иском, в котором просит обязать ответчика освободить принадлежащий ему земельный участок от изолированной воздушной линии электропередачи. Суд установил, что линия электропередачи представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав, ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения, в связи с чем, такая линия представляет собой неделимую вещь, отдельные составные части которой, в том числе опоры, не являются самостоятельными объектами недвижимости и не могут иметь самостоятельную юридическую судьбу. Составная часть единого недвижимого комплекса не может быть признана самовольной постройкой, так как столб сам по себе не является объектом недвижимого имущества, поскольку не обладает неразрывной связью с землей. Исковые требования остались без удовлетворения².

¹ Решение Рыльского районного суда № 2-424/2017 2-424/2017~М-376/2017 М-376/2017 от 11 декабря 2017 г. по делу № 2-424/2017. URL: <https://clck.ru/GbofD> (дата обращения 16.06.2019).

² Решение Балтийского городского суда № 2-551/2018 2-551/2018~М-558/2018 М-558/2018 от 24 октября 2018 г. по делу № 2-551/2018 // URL: <http://lnnk.in/kwD> (дата обращения 10.06.2019)

Рассмотрение дел, в которых фигурирует ЕНК, невозможно без учета его неделимости. Например, дело об устранении препятствий в пользовании земельным участком, а именно демонтаже опоры линии электропередачи, которая делает невозможным использование земельного участка по назначению. Ткачев обратился в суд с иском к Ермаковой¹. Суд не удовлетворил иск, мотивировав это тем, что линия электропередачи была возведена в соответствии с технических регламентом и в установленном законом порядке.

Участок истцом, изначально, был приобретен с обременением (установлена охранная зона уже давно существующей линии электропередач), а в последствии, самовольно разделен на два участка, что увеличило процентное соотношение зоны прохождения линии электропередач от площади остального участка.

Так же истцу был предоставлен градостроительный план участка, где указано, что строительство в зоне линии электропередачи каких-либо объектов запрещено. Однако, Ткачев стал возводить в охранной зоне ВЛ капитальное строение. По результатам прокурорской проверки жалобы ответчицы Ткачев привлечен к административной ответственности за самовольное строительство объекта, обладающего признаками многоквартирного дома, нецелевое использование земельного участка. В силу ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

¹ Решение Северского районного суда № 2-390/2015 2-390/2015~М-63/2015 М-63/2015 от 21 августа 2015 г. по делу № 2-390/2015. URL: <http://ln.nsk.i.n/bNaE> (дата обращения 22.05.2019)

Таким образом, по приведенным выше обстоятельствам судом установлено, что спорная линия электропередачи была возведена и введена в эксплуатацию с соблюдением всех норм и правил до момента возникновения у истца права собственности на земельный участок, в связи с чем иск Ткачева является необоснованным.

В последствии это же дело было рассмотрено судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации, который пояснил, что линия электропередачи является единым недвижимым комплексом, к которому в свою очередь применяются правила о неделимых вещах.

Отдельная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу. Соответственно комплекса не может быть признана самовольной постройкой. Судом первой инстанции не было учтено, что железобетонный столб не является недвижимого имущества. Так же не было обсуждено возможности переноса линии без утраты ею своего технического и функционального значения. Данные вопросы имели принципиальное значение для разрешения спора и вынесение решения без них является незаконным. Данная позиция Верховного Суда РФ является знаковой и применяется при вынесении решений судами первой инстанции¹.

Так, Ростовским районным судом Ярославской области было рассмотрено дело по иску Шишкиной Н.А. к ОАО «ГГЯ» о признание участка газопровода самовольной постройкой. Суд учел, что газопровод является частью ЕНК, не может иметь самостоятельную юридическую судьбу. И, ссылаясь на позицию Верховного Суда РФ, установил что составная часть единого недвижимого комплекса (часть газопровода) не может быть признана самовольной постройкой².

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61. URL: <http://lnz.kz.i/bPaD> (дата обращения 22.05.2019).

² Решение Ростовского районного суда № 2-565/2018 2-565/2018~М-416/2018 М-416/2018 от 8 октября 2018 г. по делу № 2-565/2018. URL: <https://clck.ru/GboBk> (дата обращения 16.06.2019).

Проанализировав судебную практику можно сделать следующие выводы:

1. На данный момент, в судебной практике существует множество проблем с определением объекта недвижимости, как единого недвижимого комплекса. Зачастую, при рассмотрении дела, суды не обращают внимание на особенности единого недвижимого комплекса, его неделимость, в частности.

2. Существует так же проблема с отсутствием единства между земельным участком и ЕНК, который на нем расположен. Этот факт порождает множество споров, касательно невозможности использования собственником земельного участка по назначению, ввиду присутствия на нем какого-либо элемента ЕНК.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Единый недвижимый комплекс

Занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования, по направлению «право и социальное обеспечение».

Курс: Гражданское право.

Форма занятия: семинар.

Методы обучения: словесные, наглядные, практические, частично-поисковые.

Средства обучения: Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016)

Цель занятия: изучить общую характеристику ЕНК, основаниях его возникновения, прекращения, расширить знание студентов об объектах недвижимости, вырабатывать предложения по совершенствованию законодательства.

Задачи занятия:

- 1) Обучающие: познакомить обучающихся с понятием Единого недвижимого комплекса, его состава, элементов, признаков.
- 2) Развивающие: научить обучающихся применять понятия на практике, способствовать развитию у студентов логического мышления, делать выводы, анализировать;
- 3) Воспитывающие: Воспитание уважения к праву. Способствовать формированию научного мировоззрения.

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность (8 мин.)

2. **Основное содержание занятия** (60 мин.)

2.1. Презентации учащихся (25 мин.)

2.2. Групповое решение заданий (35 мин.)

3. **Подведение итогов** (10 мин.)

3.1. Объявление и обсуждение результатов работы (8 мин.)

3.2. Общий вывод (2 мин.)

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Целью занятия является изучение понятия ЕНК.

в настоящее время недвижимость является уникальным элементом экономической среды в Российской Федерации. Она используется повсеместно как физическими, так и юридическими лицами в любой сфере деятельности. Однако, современные потребности и нужды гражданского оборота недвижимости обязывают закрепления на законодательном уровне новых комплексных объектов недвижимости. И одним из таких объектов является, утверждённый Федеральным законом от 2 июля 2013 г. №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и укрепленный в Гражданском кодексе Российской Федерации, ЕНК.

Такой, относительно новый, объект недвижимости, изначально призванный упростить и расширить гражданский оборот недвижимости, сразу привлек к себе внимание и спровоцировал ряд вопросов.

В ходе занятия, предлагаю вам выяснить, что же такое ЕНК, какими ключевыми особенностями он обладает, каковы его признаки, как он сопоставим с другими объектами недвижимости, а также установить какие сложности возникают в отношении его правового регулирования.

2. Основное содержание занятия.

До проведения занятия необходимо составить его план и донести его до обучающихся. Также необходимо подготовить список учебной литературы, в котором выделить основную литературу, нормативные акты и иные источники.

В первой половине занятия студенты выступают с заранее подготовленными презентациями, темы которых были распределены среди студентов на предыдущем занятии.

Студенты выступают с презентациями по следующим темам:

1. Анализ понятие единого недвижимого комплекса.
2. Основные признаки единого недвижимого комплекса и их значение
3. Источники правового регулирования единого недвижимого комплекса и их влияние
4. Соотношение единого недвижимого комплекса и предприятия
5. Соотношение единого недвижимого комплекса и линейного объекта
6. Основные сложности в области правового регулирования единого недвижимого комплекса

Во второй половине занятия обучающимся необходимо разделиться на команды по несколько (в зависимости от количества учащихся в группе, 3 команды) человек. Далее каждая команда вытягивает карточку с вопросами. На каждую команду приходится по 2 карточки с теоритическими вопросами и 1 карточка с практическим заданием (одинаковое для всех команд). Студенты в течение 10 минут читают карточки, обсуждают поставленные вопросы и решение между собой, командно. По истечении времени подгруппы по очереди отвечают на вопросы. Победившей считается та подгруппа, которая даст больше всего правильных ответов на поставленные в карточках вопросы. Если команда не может дать ответ на какой-либо вопрос, то любая другая команда может взять карточку себе и заработать дополнительные очки.

Карточка № 1. Дайте толкование понятия «ЕНК»

Карточка № 2. Выделите основные признаки единого недвижимого комплекса.

Карточка № 3. Какой из нормативных актов, которые регулируют отношения в области единого недвижимого комплекса является самым новым?

Карточка № 4. Что такое «предприятие» и как оно относится к единому недвижимому комплексу?

Карточка № 5. Что такое «линейный объект» и как он относится к единому недвижимому комплексу?

Карточка № 6. Какая связь существует между «единым недвижимым комплексом» и земельным участком, на котором он расположен?

Карточка №7,8,9. Сделайте одно предложение для совершенствования правового регулирования в области единого недвижимого комплекса.

3. Подведение итогов.

По истечении отведённого на проведение группового задания времени, преподаватель подводит итоги работы подгрупп, объявляет подгруппу, которая дала больше всего правильных ответов. Совместное обсуждение вопросов с преподавателем, которые вызвали трудности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования теоретических и правоприменительных основ правового режима единого недвижимого комплекса можно сделать следующие выводы.

Федеральным законом от 02.07.2013 №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в гражданский оборот был введен новый объект недвижимости – ЕНК. В ходе исследования были обозначены определенные критерии, согласно соблюдению, хотя бы одного из которых объект может считаться единым недвижимым комплексом:

1. неразрывная физическая или технологическая связь объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);
2. расположение на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

При объединении в ЕНК зданий, объединенных единым назначением и неразрывно связанных физически или технологически сооружений, не обязательным является их расположение на одном земельном участке.

Основные признаками единого недвижимого комплекса можно назвать:

1. ЕНК включает в себя движимые и недвижимые вещи;
2. Элементы, входящие в состав единого недвижимого комплекса должны быть едины и иметь одно общее предназначение;
3. ЕНК может располагаться на одном или нескольких земельных участках, вне зависимости от территориального положения этих участков;
4. ЕНК регистрируется как один недвижимый объект;

5. ЕНК признается неделимой вещью.

Так же, в работе было выведено соотношение понятий ЕНК, предприятие, линейный объект. Анализ показал, что в состав этих объектов входят как недвижимые, так и движимые вещи, которые в силу прямого указания закона являются недвижимыми. Этот факт доказывает явное сходство между объектами. Однако, существует ряд явных расхождений между ними. По соотношению между объектами можно сделать вывод, что ЕНК более широкое и родовое понятие, а предприятие и линейный объект более частное и видовое. Что, в случае с линейным объектом, подтверждается законодателем, который указывает линейный объект как ЕНК в толковании понятия.

В ходе проведенного исследования были выявлены и проанализированы наиболее значительные и характерные проблемы, в области правового регулирования единого недвижимого комплекса, что позволяет внести следующие предложения по совершенствованию законодательства:

1. Необходимы изменения в земельном законодательстве в отношении единого недвижимого комплекса. В частности, в главе 16 Земельного кодекса в ст. 85, 86 уточнить статус ЕНК и решить вопрос о единстве единого недвижимого комплекса и земельного участка, на котором он находится.

2. Необходимы уточнения в Градостроительном кодексе РФ касательно линейного объекта. Вместо перечисления частных примеров линейного объекта в ст.1 п. 10.1., стоит ввести толкование понятия с явными критериями для конкретизации какого-либо комплекса как линейного объекта.

3. Необходимо провести четкую черту между такими понятиями как ЕНК, предприятие и линейный объект на законодательном уровне. Необходимы четкие критерии для установления принадлежности объекта к одному из этих понятий. Например, внедрить в Гражданский кодекс ст. 133.2 с названием «Линейный объект», где установить понятие и признаки линейного объекта.

4. Необходима разработка специального налогообложения для такого объекта как ЕНК, с учетом вхождения в состав такого комплекса не только недвижимого, но и движимого имущества.

5. Введение общего понятия «имущественного комплекса». В настоящее время законодательством не установлено доктринального определения комплекса имущества. Существует лишь некоторое количество понятий, описывающих множество разрозненных «частных случаев» комплексов. Представляется правильным введение в Гражданский кодекс ст. 134.1, где законодательно закрепить общее, универсальное понятие такого рода сложных вещей – например, «имущественный комплекс».

Предложенные меры по изменению действующего правового регулирования могут поспособствовать дальнейшему совершенствованию законодательства в отношении единого недвижимого комплекса, а также могут быть полезны в дальнейшей научной разработке проблем, связанных с имущественными комплексами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 6.

Налоговый кодекс РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 1.

Федеральный закон «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 02.07.2013 № 142-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.

Федеральный закон «О связи» от 07.07.2003 № 126-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2003. № 35.

Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1. Ст. 3.

Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» от 18.12.2015 № 953 (ред. от 01.11.2016) // URL: <http://lnsk.i/dpac> (дата обращения 22.05.2019).

Судебная практика

Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 от 19.10.2016 // URL: <http://lnsk.i/dv9> (дата обращения 22.05.2019).

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 от 20.12.2016 // URL: <http://lnsk.i/dx9> (дата обращения 22.05.2019).

О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015г. № 25 // URL: <http://lnsk.i/cбар> (дата обращения 22.05.2019).

Постановление ФАС ЦО от 24.01.2012 по делу № А48-759/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 по делу № А07-18587/2012 // URL: <http://lnsk.i/c8ao> (дата обращения 22.05.2019).

Постановление ФАС Северо-западного округа от 12 мая 2006 по делу № А56-22940/2005// URL: <http://lnsk.i/daao> (дата обращения 22.05.2019).

Постановление ФАС МО от 25.12.2012 по делу № А40-6408/11-145-72 // URL: <http://lnsk.i/dz9> (дата обращения 22.05.2019).

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61. URL: <http://lnsk.i/bPaD> (дата обращения 22.05.2019).

Апелляционное определение СК по гражданским делам Тамбовского областного суда от 12 марта 2014 г. по делу № 33-761. URL: <http://lnk.i/bLaE> (дата обращения 22.05.2019).

Решение Северского районного суда № 2-390/2015 2-390/2015~М-63/2015 М-63/2015 от 21 августа 2015 г. по делу № 2-390/2015. URL: <http://lnk.i/bNaE> (дата обращения 22.05.2019)

Решение Кологривского районного суда (Костромская область) № 2-165/2017 2-165/2017~М-151/2017 М-151/2017 от 11 декабря 2017 г. по делу № 2-165/2017. URL: <http://lnk.i/b4aO> (дата обращения 22.05.2019).

Решение Рыльского районного суда № 2-424/2017 2-424/2017~М-376/2017 М-376/2017 от 11 декабря 2017 г. по делу № 2-424/2017. URL: <https://clck.ru/GbofD> (дата обращения 16.06.2019).

Решение Балтийского городского суда № 2-551/2018 2-551/2018~М-558/2018 М-558/2018 от 24 октября 2018 г. по делу № 2-551/2018 // URL: <http://lnk.in/kwD> (дата обращения 10.06.2019)

Решение Ростовского районного суда № 2-565/2018 2-565/2018~М-416/2018 М-416/2018 от 8 октября 2018 г. по делу № 2-565/2018. URL: <https://clck.ru/GboBk> (дата обращения 16.06.2019).

Решение Пронского районного суда № 2А-336/2018 2А-336/2018~М-327/2018 М-327/2018 от 23 октября 2018 г. по делу № 2А-336/2018. URL: <https://clck.ru/GboQk> (дата обращения 16.06.2019).

Письмо Росреестра от 5 марта 2014 года № 14-исх/02410 ГЕ/14 «Об оформлении прав на ЕНК» //URL: <http://lnk.in/kiD> (дата обращения 22.05.2019)

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 // URL: <http://lnk.in/jZz> (дата обращения 22.05.2019)

Литература

Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. канд. юрид. наук. СПб., 2005. 264 с.

Базаркин Д.А. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2012. № 15. С.12.

Витрянский В.В. Основные направления развития гражданского права о предприятии как объекте гражданских прав // Вестник ВАС РФ. 2003.№3. С.34.

Глебова М.В. Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // URL: <http://izdatelstvo.bgu.ru/epm/dl.ashx?id=2482> (дата обращения 22.05.2019).

Грибанов А.В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. – М: Инфотропик Медиа. 2010. 576 с.

Гришаев С.П. Комментарий изменений, которые были внесены в правовой режим вещей в связи с принятием Федерального Закона № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК РФ» // URL: <http://base.garant.ru/57624495/> (дата обращения 22.05.2019).

Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах вещных прав // URL: <http://lnnk.in/dsai> (дата обращения 22.05.2019).

Димитриев М.А. Технологические комплексы недвижимого имущества // диссертация кандидата юридических наук: Екб. 2011. 234 с.

Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2014. № 3 (40). С. 105.

Ельникова Е.В. ЕНК: соотношение понятий // 20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства: Четвертый пермский международный конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. - М.: Статут, 2014. С. 168-171.

Жиляев М.С. Единый Недвижимый Комплекс: прогноз проблем правоприменения // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : сб.ст. научно-практ. конф. Иркутск: Изд-во: Иркутского института (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2016.

Исмаилов И.И. Единство судьбы земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Гармонизация // Международная научнопрактическая конф. «Строительство-2014»: сб. Ростовн/Д : РГСУ, 2014.

Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // URL:<http://www.advocates.su/> (дата обращения 22.05.2019).

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (принята на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г.). // URL: http://dpr.ru/jour№al/jour№al_11_13.htm (дата обращения 22.05.2019).

Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №6.

Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С.26-29. 45.

Лейба А.А. Новый объект вещных прав // URL: https://www.muiv.ru/vestnik/pdf/un/un_2013_2_33-37.pdf (дата обращения 22.05.2019).

Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 5. С. 59.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: издание пятое : учебник. М. : Книга по требованию, 2012. 1118 с.

Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2010. 552 с.

Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс в гражданском праве России: диссертация кандидата юридических наук. Волгоград, 2006. 195 с.

Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. 2014. № 11. С. 29.

Незнамова А.А. ЕНК как объект гражданских прав // Юрист. 2016. № 4. С. 15.

Незнамова А.А. К вопросу установления права на ЕНК как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 78 - 85.

Никольский В.А. «К вопросу о правовом статусе единого недвижимого комплекса в современном российском гражданском праве: основные проблемы правоприменения и тенденции совершенствования законодательства // Вопросы современной юриспруденции: сб. ст. по матер. XXXVI междунар. науч.-практ. конф. № 4(36). 2014.

Полякова В.В. Имущественный комплекс. // Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.

Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи. URL: <http://www.garaNet.ru/company/garaNet-press/ab/509529/2/> (дата обращения 22.05.2019).

Рахвалова Д.О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 2. С. 128.

Романов О.Е. Предприятие и иные имущественные комплексы как объекты гражданских прав.- Юрид. Центр Пресс. 2004, 302 с.

Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С.13.

Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 18.

Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 20.

Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «ЕНК» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.

Флейшиц Е.А. Предприятие как объект // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

Чеговадзе Л.А. Признак неделимости единого недвижимого комплекса //Законы России. Опыт. Анализ. Практика. 2015. № 8. С. 83 – 88.

Черкашина-Шмидт О.Ю. Единый Недвижимый Комплекс - новый вид недвижимой вещи // Актуальные проблемы экономики и права. 2016. № 12. С. 128.

Черная А.А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения // Пространство экономики. 2011. №2 . С.80-82.

Шаблова Е.Г. Гражданское право. Учебное пособие для академического бакалавриата / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк ; под общей редакцией Е. Г. Шабловой. М.: Юрайт, 2018. 135 с.

Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14.

Шепелева П.М. Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс / Шепелева П. М. – Москва : Евразийский открытый институт, 2008. 166 с.

Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. М., 1994. С. 18.

Шмакова Д.А. Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4.

Шуплевцова Ю.И. Отдельные вопросы использования лесных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов// Имущественные отношения в РФ.2015. №2

Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 3. С. 34.

Ягунова Е.Е. Целостность как условие правообъектности единого недвижимого комплекса // ДНК Права. 2014. № 2. С. 54.